



Immobilier

Les atouts de l'investissement en outre-mer

Placer son argent dans l'immobilier en outre-mer offre la possibilité de réaliser des économies d'impôt bien plus importantes qu'en métropole.

- **Défiscaliser** avec un dispositif Pinel plus avantageux et un plafond supérieur.
- **Investir** dans l'immobilier ancien pour une location classique ou saisonnière.
- **Sélection** de cinq destinations à privilégier.

Dossier réalisé par **Sarah Asali**

Investir dans l'immobilier en outre-mer a la réputation d'être destiné uniquement aux grosses fortunes (donc aux personnes fortement fiscalisées). Pourtant, les départements et collectivités d'outre-mer (DOM-COM) offrent de belles opportunités, même pour de plus petits budgets.

LA PRISE DE RISQUE RÉMUNÉRÉE

Placer son argent dans l'immobilier en outre-mer peut toutefois être plus risqué qu'en métropole, en raison notamment de pos-

sibles retards de construction. « *Il faut faire cinq à dix fois plus attention quand on investit dans les DOM-COM* », insiste Stéphane Van Huffel, cofondateur de Netinvestissement, site Internet de conseil en gestion de patrimoine. « *Au vu de la distance, les personnes qui se lancent dans un tel placement en sont rarement à leur premier investissement* », complète Antoine Tranchimand, associé du cabinet K&P Finance. Pour inciter à investir en outre-mer, plusieurs dispositifs défiscalisants, plus avantageux qu'en métropole, y sont proposés. Ils



permettent, en effet, de dépasser le plafond annuel global des niches fiscales fixé à 10.000 € en métropole, puisqu'il est de 18.000 € dans les DOM-COM. Une fois le seuil des 10.000 € franchi, vous pouvez donc profiter d'un avantage fiscal supplémentaire de 8.000 €. Pour faire simple, en contrepartie de l'achat d'un logement neuf et de sa mise en location, vous pouvez obtenir une réduction d'impôt.

Le dispositif Girardin, dont deux variantes existent dans l'immobilier pour les particuliers – laissez-les de côté l'industriel, car il consiste à investir dans des outils loués à des entreprises –, permet de profiter de l'abattement dans son intégralité dès l'année suivant l'investissement (voir encadré ci-contre). Mais, en pratique, ce dispositif s'adresse presque exclusivement aux personnes fortement imposées.

LE PINEL, POUR LE LONG TERME

Pour étaler dans le temps sa réduction d'impôt, mieux vaut avoir recours au dispositif Pinel outre-mer. Plusieurs conditions, identiques à celles de la loi en

métropole, doivent être respectées pour que le logement soit éligible. Voici les principales : il doit être loué non meublé et servir de résidence principale au locataire. Surtout, le bien doit être conforme à plusieurs plafonds (voir infographie ci-dessous).

La réduction d'impôt commence à partir de la date de l'achèvement des travaux et s'étale sur la durée de la mise en location. Sur six ans, elle correspond à 23 % du montant investi, puis à 29 % sur neuf ans et à 32 % sur douze ans (soit 11 points de plus qu'en métropole). Le Pinel permet donc de déduire entre 69.000 et 96.000 € d'impôt en fonction de la durée. Mais, au départ, l'investisseur doit choisir entre une durée de six ou de neuf ans. « Il est préférable de commencer par s'engager sur six ans plutôt que sur neuf ans, étant donné que, dans tous les cas, vous aurez ensuite la possibilité de prolonger à neuf puis à douze ans », conseille Antoine Tranchimand. Opter pour la plus courte durée permet de renouveler plus rapidement l'investissement défiscalisant.

A l'avantage fiscal peut s'ajouter

une possible plus-value à la revente. « Si ce n'est pas le cas, vous pouvez toujours conserver votre bien pour le mettre en location classique [sans contraintes de plafonnement], en attendant une hausse des prix pour le revendre », suggère Laurent Vanovershelde, fondateur de l'Agence française de l'immobilier. Car la location classique ou saisonnière dans l'ancien, particulièrement active dans les DOM-COM, est très rentable. Investir a sélectionné pour vous cinq destinations attrayantes tant pour la défiscalisation que pour la location classique ou saisonnière. — S. AS.



GIRARDIN IMMOBILIER

Avec le dispositif Girardin, la location doit durer au minimum cinq ans. L'abattement est effectué en une fois, l'année suivant celle de l'investissement, ce qui en fait un produit destiné aux tranches supérieures de l'impôt sur le revenu.

- Le locatif : le logement doit constituer la résidence principale du locataire. La réduction d'impôt peut aller de 22 à 48 % du montant investi. Attention, la réduction de 48 % n'était valable que pour le locatif intermédiaire. Or, celui-ci n'est plus ouvert aux nouvelles acquisitions.

- Le social : il s'agit là de financer des logements sociaux par le biais de parts cédées par une société spécialisée. Celle-ci achète un programme de logements neufs et obtient une réduction d'impôt, rétrocédée ensuite aux investisseurs et au bailleur social.

Avec ce dispositif, les contribuables peuvent bénéficier d'un avantage fiscal supérieur à leur mise initiale.

En revanche, « il n'y a pas de plus-value à la revente », souligne Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest, puisque la société revend ensuite le bien au bailleur, à un prix fixé à l'avance.

